

Inhaltsverzeichnis
zum
Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Meddewade
(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 5.....	Seite	3
2.	Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	Seite	4
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	4
5.	Maßnahmen zum Schutz von Immissionen.....	Seite	6
6.	Verkehrliche Erschließung.....	Seite	6
7.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	6
8.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	7
9.	Arbeitsvermerke.....	Seite	7

1. Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 5

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132),
- c) das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InV-WoBauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466),
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22. Januar 1991),
- e) die Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1000, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, Auf der Heide 26, erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 5 wird gemäß § 8 (3) BauGB ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Meddewade als 6. F-Planänderung durchgeführt, um die Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche zu ändern.

1.4 Vorgaben des Landschaftsplanes

Die vorgesehene Wohnbauerweiterungsfläche entspricht weitestgehend den Vorgaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Meddewade aus dem Jahre 1991, der für eine Siedlungserweiterung die Flächen südlich der vorhandenen Siedlung Parkweg vorschlägt. Allerdings empfiehlt der Grünordnungsplan auf Seite 27 unten: "Eine Bebauung sollte nicht über den Verlauf der Schellsollbek hinausgehen und in den durch Knicks kleinräumig gegliederten Bereich eingreifen."

Dieser Empfehlung des Landschaftsplanes kann die Gemeinde Meddewade jedoch nicht folgen, da der westlich angrenzende, weniger sensible Bereich aus eigentumsrechtlichen Gründen in absehbarer Zeit für eine Erschließung nicht zur Verfügung steht. Die Gemeinde ist deshalb auf die überplanten Flächen angewiesen, um die Nachfrage nach Wohnraum für die Eigenentwicklung befriedigen zu können und hält im vorliegenden Fall eine gewisse Abweichung von den Ergebnissen der Landschaftsplanung für zulässig, da die Voraussetzungen gemäß § 4 (3) des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) hierfür vorliegen. Mit Ausnahme der o.g. Empfehlung werden die übrigen Vorgaben bzw. Empfehlungen des Landschaftsplanes durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen vollständig berücksichtigt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Entlassung des Bereiches aus dem Landschaftsschutz ist vorgesehen und wurde bereits zu Beginn des Verfahrens im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

2. Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt südlich des Ortskernes von Meddewade und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Wanderweg und den Spielplatz südlich der Bebauung am Parkweg bzw. das Flurstück 57/8, Flur 3 (Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 4),
- im Osten: durch das Flurstück 55/1, Flur 3 teilweise ca. 42 m parallel zum Schloßweg,
- im Süden durch das Flurstück 62, Flur 4,
- im Westen: durch das Flurstück 52/9, Flur 4 teilweise, etwa ab der Parzelle 79/3, Flur 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Meddewade ist nicht mehr in der Lage die Nachfragen nach Wohnbauflächen für den eigenen Bedarf zu befriedigen, da die Baulandreserven erschöpft sind.

Um einer Abwanderung junger Familien in Nachbargemeinden entgegenzuwirken, hat die Gemeinde beschlossen, südwestlich des Schloßweges - im Anschluß an die bestehende Ortslage - neue Baulandflächen auszuweisen.

Langfristig ist vorgesehen, den Bereich südlich der Bebauung "Parkweg" zwischen "Schloßweg" und "Alter Dorfstraße" in einer Tiefe von ca. 150 - 200 m zur bestehenden Bebauung als Wohngebiet zu erschließen.

Hier können langfristig 50 - 60 Bauplätze entstehen. Um die Eigenentwicklung der Gemeinde nicht zu blockieren, soll parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt werden, der etwa ein Drittel des langfristig geplanten Wohngebietes erfaßt.

Da die zunächst vorgesehene Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau nordöstlich des Schloßweges aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung stand, hat die Gemeinde sich entschlossen, den Bereich südwestlich des Schloßweges für den Wohnungsbau zu erschließen. Hier können etwa 23 Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 550- 720 qm entstehen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung von Flächen für den Wohnungsbau als "Reines Wohngebiet" für Einzelhausbebauung.
- Sicherstellung einer weitestgehenden Einbindung des Neubaugebietes zur angrenzenden Wohnbebauung u. a. durch Fortführung bzw. Ergänzung vorhandener Wanderwegverbindungen.
- Gewährleistung eines verträglichen Übergangs zur offenen Landschaft nach Süden bzw. Osten durch besondere Berücksichtigung grünordnerischer Belange.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planzeichnung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 3 BauNVO ein "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das "Reine Wohngebiet" wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Zulässig sind eingeschossige Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise. Hierdurch soll eine starke Verdichtung vermieden werden. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

Die festgesetzten Werte zum Maß der Nutzung orientieren sich an der angrenzenden Wohnbebauung am "Parkweg" und sind ausreichend, um bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 qm und ca. 750 qm Wohngebäude mit einer überbauten Grundfläche von ca. 130 - 180 qm realisieren zu können.

4.1.3 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vom Schloßweg über eine neu herzustellende Straße erschlossen.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird ein provisorischer Wendeplatz mit ausreichendem Durchmesser für 2-achsige Müllfahrzeuge hergestellt. Langfristig soll die Straße bis zur Dorfstraße im Rahmen der Erschließung weiterer Bauplätze im Westen ausgebaut werden. Hierzu wird bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer B-Plan aufgestellt.

Neben der Straße werden zusätzlich eingegrünte Fußwegverbindungen angelegt, so daß der vorhandene Spielplatz südlich der Bebauung am Parkweg, der im Rahmen der Erschließung des Baugebietes erweitert werden soll, auch zu Fuß bequem erreicht werden kann. Es ist vorgesehen die Straße verkehrsberuhigt auszubauen. So ist eine Einengung der Fahrbahn im Bereich der kreuzenden Fußwegverbindungen durch Baumtore vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr gibt es an verschiedenen Stellen entlang der neuen Straße ausreichende Parkmöglichkeiten.

4.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan vom Büro Bielfeldt aus Hamburg erstellt, der Anlage zu diesem Bebauungsplan wird. Soweit die Inhalte des Grünordnungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB festgesetzt werden können, werden diese durch entsprechende Planzeichen bzw. textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben des Grünordnungsplanes.

4.2. Textliche Festsetzungen

Neben grünordnerischen Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes enthält der Text Teil B auch Festsetzungen zur Gestaltung als örtliche Bauvorschriften gemäß § 82 (4) der Landesverordnung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

Die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften wird für erforderlich gehalten, um eine entsprechende Einbindung des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur des Ortes zu gewährleisten.

- Wasserversorgung einschl. 5 Hydranten	ca.	60.000,00 DM
		<hr/>
Summe:	ca.	1.400.000,00 DM =====

* Die Regenrückhaltung beinhaltet die erforderlichen Maßnahmen für die Gesamtplanung (50 - 60 WE)

8. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes ist umgehend vorgesehen. Dabei soll Gebrauch gemacht werden von den Möglichkeiten des § 125 BauGB (vorzeitiger Beginn der Erschließungsarbeiten) sowie des § 33 BauGB (vorzeitiger Baubeginn).

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich mit Ausnahme öffentlicher Wegeflächen (Schloßweg) zur Zeit in Privateigentum. Die Gemeinde wird das Gelände vor Beginn der Erschließungsarbeiten erwerben. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach den Regelungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

Die Erschließung des Baugebietes sowie die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch die Gemeinde.

11. Hinweise

Die Gemeinde weist auf folgendes hin:

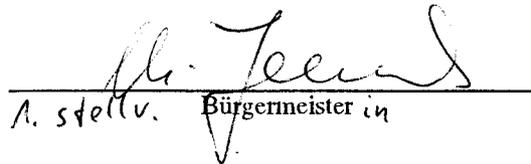
- a) Soweit die Bodenbeschaffenheit des Grundstückes dies zuläßt, sollten zumindestens Teile des anfallenden Dachflächenwassers versickert werden.
- a) Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern extensiv zu bepflanzen.
- c) Es wird darauf hingewiesen, daß in der Gemeinde Meddewade die ~~Verbindung~~ ^{Verwendung} von Bioziden, mineralischem Dünger und Streusalz unerwünscht ist.
- d) Es wird empfohlen, ungegliederte geschlossene Wandflächen mit einer Fassadenbegrünung aus kletternden und rankenden Pflanzen und Spalierobst zu versehen. (Empfohlene Pflanzenarten ergeben sich aus dem Grünordnungsplan)
- e) Es wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden. Hierzu besteht ~~die~~ ^{in der} Gemeinde eine Versorgung mit Erdgas.

11. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung

Meddewade am **17. März 1994**

Meddewade, den **07. 07. 94**


A. stellv. Bürgermeister in



12. Arbeitsvermerke

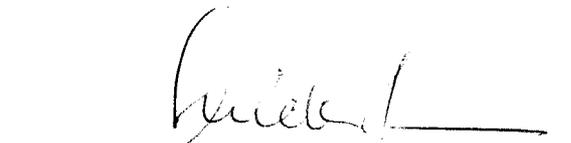
Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung -
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:
zuletzt geändert/
ergänzt (Stand) am:

02.12.1993
17.03.1994

Lübeck, den **15. 04. 94**


Planverfasser